

Erfpacht

Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort, gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar.

De persoon (of vennootschap) die dit recht verleent is de **eigenaar**.

De persoon (of vennootschap) die het recht krijgt is de **erfpachter**.

Drie essentiële kenmerken

- het betreft steeds onroerende goederen (gronden, woonhuizen);
- het recht heeft een tijdelijk karakter: met een minimumduur van 27 jaar en een maximumduur van 99 jaar;
- de erfpachter moet jaarlijks een vergoeding, pacht genoemd, betalen aan de eigenaar. Deze vergoeding kan ook éénmalig betaald worden bij de aanvang van de erfpacht.

De rechten van de erfpachter

- Hij heeft het volledig genotsrecht van het onroerend goed: hij mag gebouwen oprichten van gebouwen en beplantingen aanleggen;
- gezien de erfpachter voor de duur van de erfpacht eigenaar is van de gebouwen, indien hij deze heeft gekocht, of zelf heeft opgericht, en titularis is van het recht van erfpacht kan hij hierover beschikken, dit wil zeggen verhuren, verkopen en hypothekeren. De duurtijd van deze overeenkomsten is evenwel beperkt tot de duur van de erfpacht zelf.

Verplichtingen van de erfpachter

- betalen van de pacht;
- het onroerend goed onderhouden en de gewone herstellingswerken uitvoeren;
- alle belastingen die inherent zijn aan het goed of aan zijn gebruik betalen

Beëindigen van de erfpacht

Op het einde van de erfpacht verliest de erfpachter het genot van het in erfpacht gegeven onroerend goed en gaat het eigendomsrecht van de gebouwen die hij heeft opgericht en de beplantingen die hij heeft laten aanbrengen over naar de eigenaar. Er is hiervoor geen vergoeding verschuldigd tenzij de partijen anders overeenkomen.

In de erfpachtovereenkomst hebben de eigenaar en de erfpachter steeds de mogelijkheid een andere regeling, dan deze bepaald door de wet, aan te nemen.

Recht van opstal

Het recht van opstal is het recht om de eigendom van gebouwen of beplantingen te hebben op andermans grond, gedurende een periode van maximaal 50 jaar.

De persoon die de eigenaar van de grond is en die dit recht verleent, is de **opstalgever**.

De persoon (of de vennootschap), die het recht verkrijgt, de **opstalhouder**.

De eigendom van de grond wordt dus afgesplitst van de eigendom van de gebouwen of opstallen= **een horizontale splitsing van de eigendom**.

Twee essentiële kenmerken

- de opstalhouder is eigenaar van de door hem opgerichte gebouwen of van de reeds bestaande gebouwen;
- het recht heeft een tijdelijk karakter en kan slechts toegekend worden voor een duur van 50 jaar, evenwel met mogelijkheid tot hernieuwing.

Rechten van de opstalhouder

- hij mag de gebouwen oprichten, mits de nodige vergunning te bezitten;
- hij kan zowel de gebouwen als het recht van opstal zelf verhuren, verkopen of hypothekeken. De duurtijd van deze overeenkomsten is evenwel beperkt tot de duur van het recht.

Verplichtingen van de opstalhouder

- hij moet een vergoeding (ook cijns genoemd) betalen, indien dit overeengekomen is;
- hij moet alle belastingen op de opgerichte gebouwen betalen.

Op het einde van het opstalrecht zullen de gebouwen die de opstalhouder opgericht heeft en de beplantingen die hij aangebracht heeft, steeds moeten vergoed worden door de grondeigenaar, tenzij dit anders is overeengekomen in het contract.